

Krzysztof Stangierski*

METODOLOGICZNE PROBLEMY BADAŃ
EKONOMICZNEJ EFEKTYWNOŚCI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

1. Przesłanki badań ekonomiczności inwestycji mieszkaniowych

Budownictwo mieszkaniowe należy do ważnych dziedzin gospodarki narodowej. Ma to źródło w wielu przyczynach, których szczegółowe tutaj analizowanie nie byłoby uzasadnione ze względu na banalność takiego wywodu. Zastanowić się jednak warto, czy istnieją takie właściwości budownictwa mieszkaniowego, które mogą mieć wpływ na specyficzne podejście do badań ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych.

Analiza takich cech budownictwa mieszkaniowego powinna nam pomóc w lepszym zrozumieniu uwarunkowań metodyki ekonomicznej efektywności inwestycji w tej dziedzinie. Uwarunkowania te, a właściwie ich następstwa, mogą mieć dwojaki charakter: po pierwsze, realnie funkcjonujące dostrzeżone w rzeczywistości, a niekoniecznie nadające się do oceny pozytywnej; po drugie, postulatywne, bo zgodne z najgłębiej pojętą specyfiką budownictwa mieszkaniowego i z istotą rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji. Zatem w tym punkcie zajmiemy się problemami najbardziej ogólnymi.

* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji UŁ.

1. Budownictwo mieszkaniowe zaspokaja podstawowe i w najgłębszym tego słowa znaczeniu elementarne potrzeby społeczne¹. Ze względu na to, decyzje w tym zakresie muszą być podejmowane szczególnie ostrożnie z punktu widzenia zaspokojenia potrzeb i oczekiwań społecznych. Liczy się tu zarówno strona ilościowa programu mieszkaniowego, jak i jakościowa (standard mieszkaniowy). W obu tych aspektach pogorszenie sytuacji prowadzić może do poważnych reperkusji. Konsekwencją tych okoliczności jest stosunkowo niewielkie pole manewru w zakresie efektów mieszkaniowych jako elementu wyboru ekonomicznego. Wielkość inwestycji mieszkaniowych i minimalny w danym okresie próg standardu mieszkaniowego występować powinny w rachunku jako zmienne niezależne, daty. Program mieszkaniowy wraz z całą jego złożoną strukturą rodzajową i przestrzenną jest tedy wielkością żadaną i w analizie efektywności ma charakter pozarachunkowy². Cały szereg rodzajów wyborów ekonomicznych, występujących gdzie indziej, nie ma tu miejsca. Wymieńmy tu przede wszystkim: ograniczenie zakresu inwestycji mieszkaniowych z powodu ich względnie "niskiej efektywności ekonomicznej", dostosowanie struktury przestrzennej programu mieszkaniowego do terenów cechujących się niższymi kosztami budowy³ lub (i) niższymi kosztami eksploatacji; ograniczenie budownictwa mieszkań w standardzie podstawowym na rzecz mieszkań luk-

¹ Warto w tym miejscu przypomnieć esej M. Heideggera, zawierający jedyny w swoim rodzaju filozoficzny wywód o najogólniejszych podstawach zamieszkiwania i budowania (M. H e i d e g g e r, *Budować. Mieszkać. Myśleć. Eseje wybrane*, Warszawa 1977, s. 316-334).

² Uwag tych nie należy oczywiście absolutyzować. We wszystkich typach produkcji ma miejsce programowanie produkcji, poprzedzone analizą potrzeb społecznych. W tym sensie nie ma tu różnic. Jak zwykle jednak w ekonomii, chodzi o różne jakościowo proporcje. Potrzeba zamieszkiwania może być zaspokojona tylko w drodze inwestycji mieszkaniowych, np. potrzeba spędzenia wolnego czasu daje ogromne możliwości wyboru i substytucji. Program mieszkaniowy poza tym nie jest całkowicie zdeterminowany, lecz skala manewru jest stosunkowo bardzo mała.

³ Propozycję taką zgłosiła ostatnio Konsultacyjna Rada Gospodarcza ("Życie Gospodarcze" 1988, nr 2) jako środek zmniejszenia kosztów budownictwa mieszkaniowego. Ta absurdalna teza została skrytykowana na tych samych łamach przez H. Hajduka ("Życie Gospodarcze" 1988, nr 8).

susowych dla wąskiej grupy bardzo zamożnych ludzi ze względu na różnice zyskowności (czynsze)⁴ itp.

Postulat maksymalnej efektywności ekonomicznej budownictwa mieszkaniowego sprowadza się zatem w zasadzie do minimalizacji nakładów przy stałych efektach. Efekty te są tu elementem w pewnym sensie drugorzędnym. Nietrudno więc o skłonność do pomniejszenia znaczenia tej części rachunku wśród specjalistów zajmujących się konstrukcją formuł badania efektywności.

2. Budownictwo mieszkaniowe jest kosztowne i kłopotliwe w realizacji⁵, a na dodatek ma inflacyjny wpływ na całą gospodarkę. Z tego względu dbałość o ekonomiczność i obniżkę kosztów jest postulatem niezwykle tu istotnym. Należałoby więc oczekiwać, iż popularność wszelkich metod rachunkowych, pomocnych w uzyskaniu maksymalnej efektywności wydatkowanych nakładów, będzie tu szczególnie duża. Należy od razu powiedzieć, że rzecz ma się zgoła inaczej: rachunek ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych praktycznie nie jest stosowany prawie w ogóle, a inne prostsze, lecz mniej precyzyjne metody są stosowane rzadko. Jako jeden z powodów tej zaskakującej sytuacji można wskazać tę okoliczność, o której mówiliśmy w poprzednim punkcie. Społeczna niezbędność i przymusowość tych inwestycji mogą sprzyjać wytworzeniu się przekonania wśród ich realizatorów, że zadany program inwestycyjny musi być wykonany niezależnie od poniesionych nakładów.

3. Budynki mieszkaniowe cechuje niezwykle długi okres eksploatacji, przekraczający nie tylko czas użytkowania produktów przemy-

⁴ Ta i poprzednia sytuacja może wystąpić w krajach kapitalistycznych o systemie bezwzględnie rynkowym, lecz nie powinna zaistnieć w warunkach socjalistycznych.

⁵ Udokumentowane potwierdzenie tej tezy na podstawie najbardziej aktualnych danych statystycznych można znaleźć w studium L. K a ł k o w s k i e g o, "Budownictwo mieszkaniowe na tle gospodarki narodowej, "Inwestycje i Budownictwo" 1987, nr 11-12, s. 9-12. Czytamy tam, że: "budownictwo ogólne i mieszkaniowe, stanowiące 1/3 zadań działu budownictwo, jest najbardziej kłopotliwym reprezentantem tego działu gospodarki narodowej. Pracochłonne, majątkochłonne, bardzo materiałochłonne i najbardziej energochłonne, absorbuje najwyższą, bo 24% część sfery produkcji materialnej (podczas gdy budownictwo jako całość pochłania 19%, a budownictwo produkcyjno-usługowe 21%)".

słowych, ale i wielu innych obiektów budowlanych. Dzieje się tak dlatego, że w przypadku produkcyjnych obiektów majątku trwałego występuje proces zużycia ekonomicznego, często drastycznie skracający cykl ich eksploatacji. Zużycie społeczne, mające podobny charakter, a dotyczące zasoby mieszkaniowe, cechuje się niewspółmiernie łagodniejszym wpływem, a w warunkach współczesnych realiów PRL można go uznać za prawie nie istniejące.

Konsekwencje tego faktu są liczne i wielokierunkowe. Przede wszystkim ze względu na długowieczność budynku koszty eksploatacji przewyższają często nakłady inwestycyjne. Należałoby więc uznać te koszty za bardzo ważny element wyboru i oceny w zakresie ekonomiczności inwestycji mieszkaniowych. Z drugiej wszakże strony wycena kosztów eksploatacji na etapie projektowania jest niezwykle trudna i kłopotliwa. Najogólniej rzecz ujmując, dzieje się tak na skutek ogromnej niepewności związanej z tak długim okresem. Można więc zrozumieć praktyczne powody, które skutecznie zniechęcają inwestorów i projektantów do wykonywania takich preliminarzy. Trudniej zrozumieć, dlaczego na etapie projektowania nie ma miejsca nawet ogólna wycena kosztów eksploatacji. Zupełnie zaś nie można pogodzić się z sytuacją braku wiarygodnej ewidencji tych kosztów już na etapie ich powstawania.

Mamy tu do czynienia z wyjątkowo mocną antynomią między postulatem dobrze uzasadnionym względem ekonomicznym z jednej strony a rzeczywistością z drugiej.

Równie istotna dla poprawnego uchwycenia elementów rachunku efektywności jest silnie się przejawiająca dynamiczność procesów eksploatacji. W tak długim okresie bowiem, jakim jest czas trwałości obiektu mieszkaniowego, zachodzą częste i znaczące wydarzenia techniczno-ekonomiczne, które mogą powodować bardzo poważne przemiany aktualnych wartości kosztów eksploatacji i efektów (remonty, modernizacje itp). Rachunek ekonomiczny pomijający zupełnie tę okoliczność nie będzie w pełni wiarygodny.

4. Budynki mieszkaniowe są ekwifinalne, tzn. cechują się tym, że dla uzyskania identycznego efektu mieszkaniowego można posłużyć się różnymi (niekiedy bardzo różnymi) metodami produkcji i różnymi materiałami. W większości współczesnych sposobów produkcji materialnej cecha ta nie występuje.

Ekwifinalność powoduje wydatne zwiększenie pola dopuszczalnych rozwiązań w zakresie wariantów nakładów inwestycyjnych i kosztów eksploatacji mogących wystąpić w rachunku ekonomicznej efektywności programowanych inwestycji mieszkaniowych. Okoliczność ta dodatkowo uwypukla wyjątkowo dużą potrzebę badań ekonomicznej efektywności tych wariantów z uwagi na duży wzrost wynikowych efektywności, a więc możliwości dużych efektów przy wyborze wariantu ekonomicznego na tle najgorszych możliwych rozwiązań.

Sumując dotychczasowe rozważania należy stwierdzić, iż najczęściej formułowanym na ich tle wnioskiem jest kategoryczny postulat stosowania metod badania ekonomiczności projektów inwestycji mieszkaniowych. Metody te powinny uwzględniać trzy grupy czynników: nakłady inwestycyjne, koszty eksploatacji oraz efekty mieszkaniowe. Postulat ów spełnia wyłącznie metodyka oparta na rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji produkcyjnych (metoda dyskontowa z 1974 r.)⁶ jak też jej odmiana przystosowana do inwestycji nieprodukcyjnych⁷.

Praktyka wskazuje jednak, że metodyka ta nie jest stosowana. Inwestorzy posługują się co najwyżej innymi, prostymi niekompleksowymi metodami, które pomijają z reguły element kosztów eksploatacji, a efekty mieszkaniowe uwzględniają w niezwykle uproszczony sposób. Przyczyny tego zjawiska tkwią - jak się wydaje - w specyficznych właściwościach organizacji i systemu funkcjonowania jednostek administracji zasobami mieszkaniowymi w Polsce. Mówiąc bardzo skrótowo - określają je m. in.: urzędniczy styl działania, dysponowanie funduszami pochodzącymi z zewnątrz, rozdział sfery inwestowania od sfery eksploatacji, zanik spółdzielczych form działania, prymat celów krótkookresowych. Jednostki te cechuje mała wrażliwość na wielkość nakładów w obu sferach: inwestowania i eksploatacji. Daje tu o sobie znać następująca prawidłowość: im nakłady są ponoszone w dłuż-

⁶ Zob. H. K r y ś k i, Rachunek ekonomicznej efektywności zamierzeń inwestycyjnych, Warszawa 1978, s. 98-109. W tej części pracy autor omawia zasady rachunku i inwestycji, których efekt nie może być wyrażony w wyrażeniu pieniężnym.

⁷ Najszerzej referuje to praca J. B o g u s z a, Efektywność inwestycji ze sfery konsumpcji społecznej, Warszawa 1984.

szym okresie i jeżeli w ich wyniku nie powstaje jakaś nowa, spektakularna wartość gospodarcza (utrzymanie w stanie używalności technicznej budynków, remonty itp. versus budowa nowego domu), tym zainteresowanie inwestorów "urzędniczych" jest mniejsze. Dlatego też mamy tu do czynienia z ograniczonym zainteresowaniem kosztami budowy i znikomym - kosztami eksploatacji (zwłaszcza na etapie projektowania). Znajomość kosztów inwestycji jest przynajmniej o tyle niezbędna, by móc je zaplanować i postarać się o fundusze. Informacja o kosztach eksploatacji nie jest zaś do niczego potrzebna; jedynie mogłaby być pomocna do sporządzenia rachunku ekonomicznej efektywności, gdyby rachunek taki był z innych - merytorycznych, a nie formalno-urzędniczych - powodów sporządzany.

Podkreślimy na końcu ważne rozróżnienie: konieczność stosowania rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych jest uzasadniona przyczynami wywodzącymi się z samej istoty tych inwestycji (przyczyny obiektywne), zaś nierespektowanie tej wytycznej wynika z przyczyn instytucjonalno-systemowych (przyczyn subiektywnych).

2. Przegląd głównych typów rachunków ekonomiczności inwestycji mieszkaniowych

1. Prosty rachunek nakładochłonności. W rachunku tym jedynym elementem różniącym warianty jest wielkość jednorazowych nakładów inwestycyjnych; wariant tańszy jest lepszy. Jest to postępowanie zmierzające do oszczędności nakładów inwestycyjnych. Rachunek ten nie może się obejść bez uwzględnienia efektów mieszkaniowych, sprowadzających nakłady różnych wariantów do porównywalności. Efekty mogą być wyrażone w bardzo różny sposób, zależnie od postulowanego stopnia precyzji i szczegółowości. Zawsze jednak są to miary rzeczowe określające wielkość i ewentualnie cechy jakościowe obiektów mieszkaniowych. Na jednym biegunie mielibyśmy wielkość powierzchni użytkowej mieszkań lub liczbę izb, na drugim zaś wielkość mieszkań skorygowaną o ocenę jakościową przy zastosowaniu skomplikowanej metody punktowej. Najczęściej jednak w praktyce mamy tu do czynienia z zastosowaniem odmiany najprostszej.

Rachunek ów jest najwygodniejszy do przeprowadzenia z tego też względu, iż posługuje się informacjami łatwymi do uzyskania. Ze względu zaś na okoliczności instytucjonalne, o których była mowa w punkcie 1., całkowicie zaspokaja potrzeby inwestorów mieszkaniowych w zakresie pomiaru ekonomiczności projektowanych zadań.

Jeśli rachunek ten stosuje się dla porównań wariantów jednorodnych pod względem techniczno-funkcyjnym, to udziela on nam poprawnych wskazówek wyboru. Jednorodność ta zapewnia bowiem ten sam lub bardzo zbliżony poziom kosztów eksploatacji w wariantach. W polu recepcji tej formuły mieszczą się koszty jednorazowe, które nie powodują zmian kosztów eksploatacji. Rachunek ten dobrze się nada do porównywania kosztów wyodrębnionych składników inwestycji (np. koszty terenu itp.), przy założeniu ceteris paribus dla pozostałych elementów. Ogólna jego stymulacja jest jednak niewłaściwa; dyrektywa: "im taniej w nakładach inwestycyjnych, tym lepiej" skłaniać może do lekceważenia substytucji: nakłady inwestycyjne - koszty eksploatacji. Jest to najbardziej powszechnie stosowany rachunek w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych.

2. Nakładochłonność globalna (koszt finalny), tzn. łącznie z nakładami w fazie eksploatacji⁸. W metodzie tej uwzględnione są kompleksowe nakłady, dzięki czemu porównanie wariantów jest pełne. Staje się również możliwe uchwycenie wpływu różnych elementów nakładów inwestycyjnych na koszty eksploatacji i ostatecznie na koszt finalny. Jest to bardzo istotne zastosowanie formuły kosztu finalnego.

Elementy formuły mogą być dyskontowane na ten sam moment czasowy, dzięki czemu strumienie nakładów i kosztów sprowadza się do porównywalności. Wariantowanie rozwiązań projektowych ma sens jedynie wówczas, gdy spełnimy warunek porównywalności obiektów pod względem efektów.

Podobnie jak w poprzedniej metodzie, używa się tu zazwyczaj najprostszej miary efektu użytkowego, tzn. jednostki powierzchni lub kubatury.

⁸ Pierwszym w literaturze polskiej, który zaproponował uwzględnienie kosztów eksploatacji był M. K a c z o r o w s k i, Zagadnienia ekonomiki projektowania architektonicznego, Warszawa 1958, s. 147.

3. Ekonomiczna efektywność inwestycji mieszkaniowych jest metodą najbardziej kompleksową. Od kosztu finalnego w wersji zdyskontowanej różni się ona wyłącznie rozbudowaną częścią efektów, które są tu wyrażone jako łączny wynik oceny punktowej standardu i wielkości obiektu. Można by więc określić rezultat tej metodyki jako zdyskontowany koszt finalny odniesiony do jednostki efektu rzeczowego skorygowanego o ocenę jakościową.

Najbardziej oryginalną częścią tej metody, określającą jej odrębność od kosztu finalnego, jest drobiazgowo ujęcie efektu mieszkaniowego, a zwłaszcza zastosowanie metody punktowej. Uwzględnia ona trzy elementy: wartość użytkową mieszkania, budynku mieszkalnego i zespołu mieszkaniowego. W odniesieniu do każdego z nich zawiera ona zhierarchizowany system cech użytkowych odpowiednio punktowanych, które dają teoretyczne możliwości oceny w granicach od 0-1200 punktów. Każdy z elementów ma też dodatkowy współczynnik wagi⁹.

W formule rozwiniętej ($E = \frac{\sum_{t=0}^n 0 \text{ at } (J_t + K_t)}{t}$) składniki licznika, tzn. nakłady i koszty, są dyskontowane na moment początkowy i wyrażone wartościowo. Efekt zaś ma postać rzeczową i nie jest dyskontowany. Dyskontowanie nakładów powoduje poważne ich zmniejszenie. Stąd też, np. korzystniej będą oceniane te rozwiązania, w których dzięki solidności materiałów remonty przypadną w dalszych latach.

3. Efekty mieszkaniowe w rachunku - problemy dyskusyjne

Ujęcie efektów mieszkaniowych w metodykach stosowanych w Polsce, w tym także w rachunku efektywności, jest wszędzie takie samo. Przez efekty te pojmuje się obiekty mieszkaniowe. Jednostkami służącymi do pomiaru efektów są więc jednostki właściwe do zmierzania wielkości tychże obiektów. Wyrażenie efektów w postaci rzeczowej posiada bardzo poważne wady związane z niedokładnością pomia-

⁹ Nowe wytyczne w sprawie oceny ekonomicznej projektów inwestycji mieszkaniowych, "Biuletyn IKS" 1975, nr 8.

ru, co z kolei jest wynikiem niejednorodności i niewymierności wartości użytkowej poszczególnych wariantów rozwiązań. Zarówno osiedle, jak i dom mieszkalny stanowią złożoną z szeregu elementów całość, w której niewielka zmiana pociągająca nieznaczne skutki w zakresie nakładów, może mieć bardzo duże konsekwencje dla jakości i wartości użytkowej inwestycji. Wszelkie próby bardziej zobiektywizowanych ocen wartości użytkowej w postaci, np. rachunku punktowego, mają mimo wszystko arbitralny charakter¹⁰. Jest to bardzo poważny brak, który kładzie się dużym cieniem na przydatność praktyczną całej metody.

Omawiana metodyka może się wydawać analogiczna do metody porównawczej efektywności inwestycji produkcyjnych z 1962 r., ze względu na to, że i tam efekty produkcyjne występujące w mianowniku ułamka mogły być wyrażane w jednostkach rzeczowych. Sąd taki byłby oparty na nieporozumieniu. W jednym przypadku miarą efektu jest jednostka produkcji, uzyskanej w obiektach nowo realizowanych, zaś w drugim jest nią obiekt jako taki. Pełna analogia miałaby miejsce wtedy, gdyby we wzorze z 1962 r. efekty były zmierzone wielkością obiektów inwestycyjnych, tzn. np. kubaturą budynków, mocą maszyn itp. Pomysł taki wydaje się zupełnie absurdalny, a przecież na tej zasadzie jest oparte liczenie efektów mieszkaniowych w omawianej metodyce.

Czyżby zatem należało podejrzewać, iż formuła efektywności inwestycji mieszkaniowych jest skonstruowana nielogicznie? Zwróćmy uwagę, że efekty mieszkaniowe nie musiałyby być ujęte rzeczowo, lecz z logicznego punktu widzenia można zastąpić je wyrażeniem wartościowym. Otrzymałibyśmy wtedy wskaźnik informujący o wielkości nakładów globalnych (koszt finalny) przypadających na 1 zł wartości inwestycji (zamiast np. lm^2 p. u.). Liczba taka nie wydaje się sensowna. Posługując się tą samą zasadą dochodzimy do zupełnego ab-

¹⁰ Podkreśla to A. Andrzejewski (Polityka mieszkaniowa, Warszawa 1979, s. 365). Nie zaleca on w związku z tym rachunku efektywności inwestycji mieszkaniowych jako podstawy decyzji.

surdu przy próbie konstrukcji prostej nakładochłonności, gdzie licznik i mianownik mają z definicji tę samą wartość.

Opisane eksperymenty myślowe naprowadzają nas na fakt występowania tutaj logicznego błędnego koła, tzn. wyrażenia tego samego przez to samo. Z jednej strony ten sam przedmiot (inwestycja) występuje w rachunku jako wyrażenie nakładów, a z drugiej strony jako efekt. Różnica polega tylko na tym, że do zmierzenia wielkości tego przedmiotu stosujemy najpierw jednostki wartościowe, zaś później - rzeczowe. Takie ujęcie ekonomiczności wydaje się jednak niczym nie zastąpione wszędzie tam, gdzie mamy do czynienia z produktem (obiektom inwestycyjnym), który sam zaspokaja potrzebę ludzką (tak jak samochód osobowy, meble itp.), a nie przez specjalną działalność usługową w nim zlokalizowaną, np. szpital, hotel. Stwierdzenie to dotyczy głównie dóbr konsumpcyjnych długotrwałego użytku¹¹. Jeżeli uznamy, że budynek mieszkalny należy do tej samej klasy produktów, to należałoby się pogodzić z rzeczowym ujęciem efektów przy świadomości całej jego niedoskonałości nie tylko metodologicznej, ale i praktyczno-użytkowej.

Oto ułomności stosowanej metodyki, należące do grupy ostatniej:

1. Brak możliwości uwzględnienia dynamicznego przebiegu eksploatacji w zakresie efektów. Nie można ich przedstawić jako strumienia zmiennych wartości w okresie eksploatacji zdyskontowanych na moment początkowy.

2. Nie można ustalić efektywności absolutnej (bezwzględnej). Wybory ekonomiczne są więc dokonywane bez uwzględnienia ogólnospołecznej normy efektywności, która powinna uniemożliwiać realizację wariantów społecznie - a nie tylko w stosunku do innego wariantu - nieracjonalnych. Selekcja odbywać się może na zasadzie: lepszy z dwójga kosztownych i nieoszczędnych projektów.

3. Nie da się sensownie przeprowadzić ocen jednowariantowych, co jest konsekwencją uwag wcześniejszych. W praktyce inwestycyjnej musimy się liczyć z potrzebą oceny wyłącznie jednego wariantu. Sytuacja ta jest zbyt powszechna, by móc ją ignorować.

¹¹ W. B r u s, Koszt społeczny usługi mieszkaniowej, "Materiały i Studia IGM" 1970, nr 17/210.

4. Interakcje, zachodzące między efektami a pozostałymi częściami rachunku w długim okresie eksploatacji, nie mogą być łatwo i precyzyjnie przedstawione ze względu na użyte zupełnie różne miary: rzeczową i wartościową. Konieczność "przekładu" musi rodzić zniekształcenia.

4. Propozycja innego ujęcia efektów mieszkaniowych

Wróćmy teraz do rozumowania, które próbowało utożsamić budynek mieszkalny z dobrem konsumpcyjnym długotrwałego użytku, po to aby poddać je bliższej analizie. Przypomnijmy na wstępie, co jest celem rachunku efektywności inwestycji. Rachunek ów pojawia się wtedy, gdy istnieje już jakaś określona potrzeba społeczno-gospodarcza zaś przedmiotem wyboru jest sposób jej realizacji. Efektem odpowiedniej inwestycji jest stopień realizacji tej potrzeby. Na gruncie tych rozważań potrzebę tę można nazwać potrzebą zamieszkiwania. Jest tak jednak tylko wtedy, gdy mamy do czynienia z jednością osób: inwestora i użytkownika (domy jednorodzinne). Jeśli warunek ów nie będzie spełniony (całość budownictwa wielorodzinnego), to potrzebą, jaką zaspokaja inwestycja mieszkaniowa z punktu widzenia inwestora (np. spółdzielni mieszkaniowej), jest zamiar świadczenia usług mieszkaniowych. Jednak jest to już jakościowo inna sytuacja niż zarysowana na wstępie.

Rozważając treść pojęcia "usługa mieszkaniowa" W. Brus jest zdania, że polega ona na dostarczeniu samego mieszkania, czyli dobra konsumpcyjnego długotrwałego użytku¹². Budynek mieszkalny zaspokaja potrzeby mieszkaniowe sam, a nie poprzez specjalną działalność usługową, jak hotele itp.¹³ Z tezą taką nie można się zgodzić bez wysunięcia poważnych zastrzeżeń. Obnaża ona fakt, który zdecydowanie odróżnia sytuację użytkownika mieszkania od sytuacji nabywcy, np. mebli. Ten pierwszy nie przejmuje z reguły w całkowite posiadanie

¹² Ibidem, s. 6.

¹³ Ibidem, s. 3.

nie zakupionego przedmiotu, gdyż mieszkanie stanowi tylko część (niekiedy małą) obszerniejszej jednostki, jaką jest budynek. Budynek zaś pozostaje nadal pod administracją inwestora. Użytkownik mieszkania oczekuje poza tym nadal od administracji spełnienia rozlicznych usług, które są mu niezbędne dla nie zakłóconego zaspokojenia potrzeby zamieszkiwania. Zbiorowość mieszkańców budynku mieszkalnego ma niestabilną strukturę w czasie: następują tu ciągle zmiany. Względnie stała jest zaś osoba administratora, który w sposób ciągły, zorganizowany i fachowy pełni usługi mieszkaniowe.

Obraz ten zaczyna więc przypominać to, co jest charakterystyczne dla właściciela nieprodukcyjnego obiektu typowo usługowego (hotel), a nawet zakładu produkcyjnego. Zawsze występuje tu jeden stały usługodawca (producent) powiązany z licznymi, zmieniającymi się w czasie usługobiorcami, klientami, odbiorcami.

Nie wydaje się, by przypominało to zbytnio sytuację nabywcy mebli. Jest tylko jedna okoliczność, która zbliża obie te sytuacje: bardzo istotnym elementem usługi mieszkaniowej rozpatrywanym w długim okresie eksploatacji jest duży koszt amortyzacji mieszkania jako części budynku. Podkreślić jednak trzeba, że w strukturze kosztu finalnego, koszty utrzymania przewyższają koszty budowy¹⁴. W świetle tych rozważań można stwierdzić, że w całej masie czynności, składających się na zaspokojenie usługi mieszkaniowej, budowa jest czynnością mniej ważącą od tych usług, które następują po niej. Stąd też sformułowanie, że usługa mieszkaniowa ogranicza się do dostawy samego mieszkania, jest grubym uproszczeniem fałszującym istotę problemu. Błędne są również konsekwencje tej tezy. Mamy tu na myśli zwłaszcza metodologiczną poprawność przyjmowania efektów mieszkaniowych w takiej postaci, w jakiej występują one w aktualnie istniejącym rachunku efektywności inwestycji mieszkaniowych.

Wypada obecnie zadać pytanie, czy istnieje w takim razie jakaś miara, właściwa dla wyrażenia stopnia realizacji potrzeby zamieszkiwania? Przypomnijmy, że istotną okolicznością towarzyszącą tradycyjnie spełnieniu tej potrzeby w przeszłości był i jest zwyczaj

¹⁴ Andrzejewski, Polityka mieszkaniowa..., s. 360.

wynajmu mieszkań. Wówczas mamy do czynienia ze swoistą wartościową kategorią efektu inwestycji mieszkaniowej, jakim jest czynsz¹⁵. Sądzę, że zastosowanie czynszów do reprezentowania efektów mieszkaniowych w badaniu efektywności ekonomicznej budowy mieszkań stanowi alternatywę ze wszech miar godną rozważenia. Likwiduje to bowiem wszystkie wcześniej przytoczone słabości metody istniejącej oraz zapewnia - co jest bardzo ważne - poprawność metodologiczną i czystość logiczną całej metodyki. Zatem praktyczne ułomności obecnej formuły są jedynie odbiciem jej metodologicznej niedojrzałości.

Na zakończenie przedstawimy pozytywne cechy proponowanej metodyki:

1. Poprawność teoretyczna. Podstawowy postulat stawiany rachunkowi ekonomicznemu, to pełna porównywalność występujących w nim parametrów. Proponowana metoda spełnia ów postulat, gdyż dzięki wyrażeniu efektów w postaci strumieni zdyskontowanych czynszów rocznych uzyskujemy porównanie trzech wyrażeń o dokładnie tym samym charakterze ekonomicznym. Są to: po pierwsze - trzy kategorie wartościowe, a więc wyrażone w tych samych jednostkach pieniężnych, po drugie - trzy strumienie wielkości zdyskontowane na ten sam moment czasowy.

2. Kompleksowość. Obecnie stosowana metoda pozostawia poza nawiasem jakiegokolwiek przychody pieniężne, płynące z różnych źródeł (użytkownicy mieszkań, budżety różnego rodzaju itp.), wynikłe z faktu eksploatacji mieszkań. Formuła modyfikowana usuwa ten brak.

3. Uwzględnienie dynamicznego przebiegu eksploatacji także w aspekcie efektów. Plastyczność użytej miary (wartość) pozwala na ujęcie takich zdarzeń w trakcie długiego cyklu zużycia budynku, jak np. zużycie społeczne pomniejszające przyszłe i normalne efekty oraz z drugiej strony - modernizację powiększającą ją skokowo.

4. Możliwość ustalenia efektywności absolutnej (bezwzględnej). Duże znaczenie tej cechy jest symetrycznym odbiciem wielkiego mankamentu metodyki obecnej, pozbawionej tej możliwości.

¹⁵ Przypomina to w swym opracowaniu W. Brus, ale nie wyciąga z tego żadnych wniosków. Brus, Koszt społeczny..., s. 4.

5. Możliwość oceny jednowariantowej. Wedle proponowanej formuły, która zawiera próg minimalnej efektywności ekonomicznej, staje się sensowna analiza jednego wariantu, bo w istocie jest ona równoznaczna z analizą dwóch wariantów; tym drugim jest "ukryty" projekt odznaczający się efektywnością minimalną.

6. Uwzględnienie interakcji między wszystkimi trzema parametrami rachunku, w tym także między nakładami inwestycji a efektami.

7. Zbliżenie do ducha drugiego etapu reformy gospodarczej, która ma przynieść urynkowienie gospodarki i wyraźny wzrost znaczenia kategorii towarowo-pieniężnych w gospodarce.

Posługiwanie się czynszami jako miarą efektu daje możliwości prowadzenia różnorodnej polityki mieszkaniowej w zależności od uznania stopnia towarowości mieszkań w aktualnej sytuacji. Można np. generalnie przeorientować status mieszkań tak, by usługi mieszkaniowe były nastawione na osiąganie pewnej zyskowności, zaś społeczne cele mieszkaniowe można by osiągać poprzez bezpośrednią akcję socjalną, skierowaną do tych, których warunki materialne nie dają nadziei na pokrywanie zwiększonych w tym stanie rzeczy opłat czynszowych. W ramach takiej polityki, wartość efektów mierzona sumą czynszów w okresie eksploatacji przewyższać powinna wielkość nakładów. W ten sposób uniknęlibyśmy zjawiska tautologii, o którym była mowa w punkcie 3 tego opracowania.

Abstrahując od przeróżnych opcji mogących tu się pojawić, ważne jest to, że formuła w proponowanym kształcie ma charakter otwarty i daje nieskrępowane w tym względzie możliwości.

Proponowana metodyka badania ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych jest obciążona jedną poważną wadą, która korzeniami tkwi w systemowych uwarunkowaniach naszej gospodarki. Chodzi o konwencjonalność kategorii czynszów w przypadku braku rynku mieszkaniowego. Trudno też prognozować, że w bliskiej przyszłości taki rynek mógłby się u nas narodzić.

Rynek mieszkaniowy dostarcza najlepszych - bo nie zafałszowanych i obiektywnych - informacji o wysokości czynszów, relacji między nimi a nakładami inwestycyjnymi i kosztami eksploatacji itp. Przy jego braku trzeba będzie dążyć do zobiektywizowania czynszów w inny sposób. Można posłużyć się np. oceną wartości użytkowej miesz-

kań, posiłkowo - czynszami na "czarnym" rynku mieszkaniowym, pomocne mogą być w ograniczonym zakresie dane porównywalne pochodzące z innych krajów.

Poważnym i trudnym zadaniem będzie próba stworzenia modelu postulowanych czynszów mieszkaniowych, które mają tu pełnić rolę efektów mieszkaniowych. Aby dojść do tego modelu, trzeba będzie najpierw uporać się z szeregiem bardzo kontrowersyjnych kwestii doktrynalnych, takich jak: towarowość mieszkań w systemie socjalistycznym, rola budżetu państwa i innych budżetów w finansowaniu potrzeb mieszkaniowych, wyznaczniki społecznego kosztu usług mieszkaniowych itp.

Model zobiektywizowanych, postulowanych czynszów dałoby się wywieść przede wszystkim z oceny wartości użytkowej mieszkań. Inne kryteria mogą mieć znaczenie posiłkowe.

Krzysztof Stangierski

METHODOLOGICAL PROBLEMS OF RESEARCH ON ECONOMIC EFFECTIVENESS OF HOUSING INVESTMENTS

Investment decisions in the sphere of housing policy should be supported by a reliable economic calculus. The methodology of research on effectiveness of housing investments existing in Poland aroused major reservations of the author with regard to its methodical correctness. What is meant here, first of all, is presentation of housing effects in their material forms. The methodological deficiency exerts also its impact on appearance of significant shortcomings in the applicability sphere.

The author advances a proposal of a complete departure from the material form of expressing effects in favour of the value form. A measure of effects may be housing rents.